

CATHERINE CHARLOT-VALDIEU  
PHILIPPE OUTREQUIN

# ÉCOQUARTIER

## MODE D'EMPLOI

© Groupe Eyrolles, 2009,  
ISBN : 978-2-212-12601-3

**EYROLLES**

# 6 | LES NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

La région Île-de-France a lancé en 2009 un appel à projets Nouveaux quartiers urbains<sup>29</sup>, outil de mise en œuvre du projet de Sdrif adopté fin septembre 2008 qui « s'inscrit dans un contexte d'enjeux mondialisés autour du développement durable, de raréfaction des ressources naturelles, des changements climatiques qui invitent à réfléchir l'urbain autrement ».

Cette « nouveauté » met en avant certaines caractéristiques du développement durable considérées comme essentielles :

*« Le Nouveau quartier urbain est nouveau parce que, dans son processus d'élaboration et de mise en œuvre, il intègre une vision prospective responsable. Il est issu d'une approche solidaire avec son territoire environnant et avec les générations futures. »*

Le quartier est défini comme un morceau de ville dont la fonction est de répondre aux attentes des habitants : *« C'est un quartier parce qu'il constitue un morceau de la ville dans laquelle il s'inscrit, qu'il sert et sur laquelle il s'appuie. Il offre à ses habitants dans leur diversité toutes les fonctions de la ville, en matière de logements, d'emploi, d'équipements et d'espaces publics, nécessaires à la vie quotidienne. Il répond à leurs attentes en termes de qualité environnementale et de cadre de vie. »*

*Il est urbain parce qu'il cherche à apporter des réponses aux besoins des citoyens tout en prenant en compte la complexité de la ville et l'enchevêtrement des fonctions, les conflits d'usages, les réseaux, l'importance du vivre ensemble et le nécessaire brassage des milieux sociaux et culturels, la rareté de l'espace urbain, fortement valorisé dans la métropole francilienne.*

*La région Île-de-France entend relever trois défis pour l'Île-de-France en matière d'aménagement et de développement territorial :*

- *favoriser l'égalité sociale et territoriale et améliorer la cohésion sociale ;*
- *anticiper et répondre aux mutations ou crises majeures, liées notamment au changement climatique et au renchérissement des énergies fossiles ;*
- *développer une Île-de-France dynamique maintenant son rayonnement mondial. »*

Par ailleurs, les priorités de la région sont précisées. Il s'agit de :

- contribuer à la durabilité de la ville et innover en matière de gouvernance :
- *« s'inscrire dans un contexte urbain et l'histoire du lieu tout en rétroagissant sur la ville existante, en contribuant à son amélioration ;*
- *anticiper le fonctionnement futur du quartier en intégrant au projet la conception d'une gestion et d'une gouvernance, durables et innovantes, associant les habitants et prévoyant la mutabilité et l'adaptabilité des espaces » ;*
- prendre en compte certains aspects de chacun des trois piliers du développement durable : répondre aux besoins sociaux, gérer durablement les ressources et participer au développement économique :
- *« apporter des réponses aux besoins sociaux des Franciliens en termes de diversité de l'offre de logements, d'emplois et de services de qualité, accessibles à tous, de qualité environnementale et de leur cadre de vie ;*
- *limiter l'empreinte environnementale du quartier en particulier par une maîtrise de la consommation de l'énergie et une gestion performante du cycle de l'eau ;*
- *participer au développement local en matière d'économie, d'emploi et de formation. »*

Ces dix-sept objectifs sont structurés autour de cinq grandes priorités définies par le Sdrif.

29. Voir [nouveauxquartiersurbains@iledefrance.fr](mailto:nouveauxquartiersurbains@iledefrance.fr)

## Grille récapitulative sur les objectifs d'un Nouveau quartier urbain pour la région Île-de-France

### I. Affirmer la cohérence territoriale

- 1 S'inscrire dans la géographie prioritaire du Sdrif :
  - inscription dans la géographie stratégique et prioritaire définie dans le Sdrif et/ou dans les zones de densification préférentielle, espace à optimiser et/ou dans les zones d'urbanisation préférentielles.
- 2 S'appuyer sur une qualité de desserte en transports collectifs :
  - proximité de gares/liens avec des pôles de transports lourds dans une logique d'intermodalité.
- 3 Affirmer le rôle territorial du quartier :
  - transcription dans son programme/sa contribution ; lien avec les documents supracommunaux et la desserte.
- 4 S'inscrire dans le contexte urbain local, l'histoire du lieu et être en capacité de rétroagir sur la ville :
  - développement d'une stratégie vis-à-vis de son environnement local : centralité confortée/structuration/intensité urbaine ; liens physiques avec les quartiers alentour (accessibilité, déplacements doux, proximité des pôles d'équipements et d'emplois, liaisons, vues) ;
  - rétroaction sur la ville existante : recherche de solutions/effets d'entraînement/complémentarités réciproques.

### II. Répondre à la crise du logement

- 5 Participer significativement à l'effort régional de production de logements :
  - effort quantitatif apprécié au regard de la politique communale et intercommunale (en construction ou réhabilitation).
- 6 Programmer en adaptant l'offre de logements aux besoins :
  - diagnostic des besoins à l'échelle du bassin d'habitat ;
  - réponse aux besoins de tous les publics (diversification des statuts, des situations et des âges, etc., accessibilité financière, parcours, évolution).
- 7 Garantir la mixité sociale :
  - accès au logement familial des plus modestes et des couches moyennes ;
  - parcours résidentiels ;
  - habitats dédiés (résidences spécialisées, habitat d'urgence, etc.).

### III. Organiser la mixité des fonctions urbaines et la compacité

- 8 Assurer la mixité des fonctions, des usages et des espaces :
  - mixité fonctionnelle (logements, équipements publics, activités tertiaires, artisanales, industrielles, commerciales, services) ;
  - agencement spatial et imbrication des fonctions.
- 9 Intégrer l'économie dans la ville :
  - économie résidentielle (équipements, commerces, services, artisans, économie sociale et solidaire) ;
  - accueil des PME/PMI ;
  - intégration des grosses unités de production, d'activités économiques majeures et des grands services urbains, en cohérence avec le rôle territorial du quartier.
- 10 Concevoir la ville dense et compacte :
  - densité, à l'échelle de l'îlot et du quartier, des logements ; densité humaine (habitat et emploi) ;
  - innovation urbaine et architecturale : diversité des formes urbaines ; évolutivité, réversibilité, réhabilitations lourdes, qualité des espaces publics.

### IV. Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet

- 11 Économiser les ressources naturelles :
  - limitation des consommations d'énergie (éclairage, géothermie, chauffage urbain, évaluation et bilan énergétique, recours aux énergies renouvelables) ;
  - gestion de l'eau (consommation, ruissellement, perméabilité, etc.) ;
  - sélection des matériaux sains et durables (écologiques et socialement équitables) ;
  - gestion performante des déchets ;
  - réduction des émissions de gaz à effet de serre/amélioration du bilan carbone.
- 12 Participer à la robustesse écologique locale et globale et à la qualité paysagère régionale :
  - valorisation du paysage ; intégration aux trames vertes et bleues ;
  - protection des espaces naturels, renforcement de la biodiversité et des continuités biologiques.
- 13 Soigner la qualité des espaces publics urbains :
  - limitation de la circulation automobile ; gestion du stationnement et des livraisons ;
  - augmentation des circulations douces, des déplacements de proximité ; recherche de l'intermodalité ;
  - intégration des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

- 14 Traiter de façon optimisée les risques et pollutions du site :
  - adaptation du programme et de la morphologie du projet aux contraintes ;
  - traitement, par des systèmes innovants, des pollutions ;
  - transformation de certaines de ces contraintes en atouts.

V. Faire évoluer les modes de faire et les pratiques urbaines

- 15 Améliorer la gouvernance du projet :
  - coproduction du projet (concertation et partenariats) ;
  - dispositifs et outils spécifiques mis en place pour la conduite du projet (équipe dédiée, management de projet complexe, étude du montage administratif et financier du projet ; analyse financière des coûts globaux) ;
  - programmation concertée et outillée (études préalables, concertation avec les opérateurs et les acteurs).
- 16 Favoriser l'émergence d'une nouvelle culture urbaine :
  - anticipation des moyens d'appropriation et d'implication du quartier par ses habitants et usagers.
- 17 Penser la gestion durable du quartier en intégrant la mutabilité, la réversibilité et l'adaptabilité :
  - gestion performante de chantiers (clauses d'insertion sociale, démarche « chantier propre » ; campagne d'information et d'animation, coordination des chantiers) ;
  - gestion durable et innovante des espaces et des services (adaptation de la gestion et de la maintenance aux spécificités du projet prévu) ;
  - veille sur l'évolution spatiale et socioéconomique du quartier ;
  - bilans périodiques/évaluation environnementale.

Cette grille est à la fois transversale et incitative tout en étant cohérente avec le Sdrif dans son ensemble et avec les objectifs définis par le Sdrif.

On constatera cependant, à la lecture de ces objectifs, que le diagnostic initial de développement durable n'est pas considéré comme un élément essentiel, notamment pour les projets de renouvellement urbain<sup>30</sup> (ce diagnostic n'étant mentionné que pour l'habitat avec l'objectif 6) et que l'évaluation n'est pas considérée comme une condition de réussite ni d'amélioration continue d'un projet urbain et que seule l'évaluation environnemen-

tale est mentionnée (objectif 17), la conduite du projet étant focalisée, comme dans les projets contractualisés avec l'Anru, sur les aspects administratifs, budgétaires et financiers (objectif 15).

Onze des vingt-sept candidats à la première session de l'appel à projets ont été invités à présenter un dossier complémentaire, dix l'ont effectivement présenté et un seul n'est pas lauréat (Montévrain).

Nous présentons en page suivante le projet d'écoquartier Clause Bois-Badeau de Brétigny-sur-Orge<sup>31</sup>.

Les premiers lauréats de l'appel à projets Nouveaux quartiers urbains de la région Île-de-France

| Département | Commune           | Nom du projet                                   | Candidat                                         |
|-------------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 77          | Meaux             | Cœur de ville : Mont Thabor – Saint-Lazare      | Ville de Meaux                                   |
| 77          | Montévrain        | Nouveau quartier de Montévrain                  | Ville de Montévrain                              |
| 77          | Trilport          | Cœur de ville                                   | Ville de Trilport                                |
| 91          | Brétigny-sur-Orge | Quartier Clause Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge | Ville de Brétigny                                |
| 91          | Ris-Orangis       | Les Docks de Ris-Orangis                        | Communauté d'agglomération d'Évry Centre Essonne |
| 93          | L'Île-Saint-Denis | Quartier fluvial de l'Île-Saint-Denis           | Communauté d'agglomération Plaine Commune        |
| 93          | Pantin            | Quartier Gare de Pantin                         | Ville de Pantin                                  |
| 93          | Saint-Denis       | Gare Confluence                                 | Communauté d'agglomération Plaine Commune        |
| 93          | Saint-Ouen        | ZAC des Docks de Saint-Ouen                     | Ville de Saint-Ouen                              |
| 95          | Argenteuil        | Rénovation urbaine de la Porte Saint-Germain    | Ville d'Argenteuil                               |

30. L'expression « renouvellement urbain » n'existe d'ailleurs pas dans ce texte, ce qui laisse à penser que cet appel à projets concerne essentiellement de nouvelles zones d'aménagement ou à urbaniser.

31. Source : « Rapport pour la commission permanente du Conseil régional », juillet 2009.